



**HOTĂRÂREA NR. 404
DIN 27.08.2024**

**privind aprobarea vânzării locuinței situate în Municipiul Reșița, Localitatea Doman ,
nr. 142, ap. 2, Statul Român prin Municipiul Reșița proprietate privată, către numita Țirle
Elena, aceasta având calitatea de chirieș**

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 27.08.2024;

Văzând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Reșița nr.70649 /19.08.2024 și Raportul de specialitate al Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat, nr.70647/19.08.2024, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Văzând Avizul de legalitate al Direcției Juridice nr. 71362/21.08.2024;

Ținând cont de cererea nr. 61225/11.09.2023, prin care doamna Țirle Elena , cu domiciliul în localitatea Doman , nr. 142, solicită cumpărarea apartamentului situat în Municipiul Reșița, localitatea. Doman , nr. 142 , ap. 2, pe care îl deține cu titlu de chirieș;

Văzând Raportul de evaluare nr. 120/12.07.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile;

Luând în considerare extrasul C.F. nr. 38698-C1-U2 Reșița, nr. topografic/cadastral 38698-C1-U2 și C.F nr. 38698 Reșița;

Văzând repartiția nr. 76252 din 26.11.2020 ,în baza căreia s-a încheiat ultimul contract de închiriere nr.69377 din 26.11.2020;

Având în vedere prevederile Decretului-Lege nr. 61/1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 85/1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii nr. 114/1996 privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând art. 555 și art.876 din Noul Cod Civil;

În temeiul art. 108 lit. e, art. 129 alin. 2 lit. c, coroborat cu alin. 6 lit. b, art. 139 alin. 2, art. 196 alin.1 lit.a, art. 197 alin. 1 și 2, art. 199 alin. 1 și 2, art. 243 alin. 1 lit. a, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Consiliul Local al Municipiului Reșița își însușește Raportul de evaluare nr. 120/12.07.2024, întocmit de evaluator autorizat Potocean Dorel-Vasile, care răspunde în condițiile legii, pentru corectitudinea informațiilor cuprinse în acest raport, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea către numita Țirle Elena, a locuinței situate administrativ în Municipiul Reșița, Localitatea Doman , nr. 142, ap. 2, jud. Caraș-Severin, imobilul identificat în C.F. individuală C.F. nr. 38698-C1-U2 Reșița, nr. topografic/cadastral 38698-C1-U2, la prețul de **6.500 euro**, conform raportului de evaluare prevăzut la art. 1.

(2) Plata se va efectua în lei, **la cursul BNR valabil la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare.**

(3) Prețul locuinței se va achita în rate , pe o perioadă de 5 ani , cu un avans minim de 30% din valoarea contractului , 1,5 % comision și o dobândă de 4%, conform Decretului-Lege nr. 61/1990 și Legii nr. 85/1992.



Art.3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț, soție) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

(2) În cazul nedepunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

Art.4. Se împuternicește primarul municipiului Reșița, domnul Ioan Popa, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în urma punerii în aplicare a prezentei hotărâri;

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se încredințează Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

Art.6. Odată cu dobândirea dreptului de proprietate asupra locuinței, cumpărătorul dobândește și dreptul de folosință pe durata existenței construcției, cota de teren în suprafață de 45 mp. din suprafața totală de 710 mp. teren înscris în C.F 38698 Reșița, număr cadastral/topografic 187/a/6/1/12/8/2, iar din părțile de folosință comună îi revine cota de 57 mp, teren curte.

Art.7. Contractul de vânzare-cumpărare, încheiat în condițiile Decretului-Lege nr. 61/1990, are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu.

- Primarului Municipiului Reșița;
- Prefectului și Instituției Prefectului - Județul Caraș-Severin;
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Direcției Buget, Finanțe-Contabilitate, Resurse Umane;
- Doamnei Tîrle Elena .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MATICHEȘCU BOGDAN NICOLAE



CONTRASĂMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
BUCUR LUCIAN CORNEL

ANEXĂ la HCL Nr. 404/27.08.2024

proprietate rezidentiala

Direcția pentru Administrarea Domeniului Public
și Privat al Municipiului Reșița
Str. Petru Maior, nr. 2, tel. fax: 0255-212483
Email: patrimoniu@primariaresita.ro

INTRARE NR.

Ziua

Luna

Anul

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP :REZIDENTIAL(Apartament la casa)



Nr. Raport evaluare	120/12.07.2024	Solicitare	61604/12.07.2024
---------------------	----------------	------------	------------------

1. EVALUATOR		Potocean Dorel Vasile
	Firma	DORU POTO EXPERT SRL
	Adresa evaluatorului	- Orașul: Resita - Str. N. Balcescu, nr.2, ap.2 - Telefon: 0730104509 - E-mail: dorupoto@yahoo.ro
2. CLIENT		Persoana juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA
	Adresa	- Resita, jud Caras-Severin - Piata 1 Decembrie 1918, nr.1A
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană Juridica: PRIMARIA MUNICIPIULUI RESITA Optiune de cumparare: TIRLE ELENA
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ		Proprietate imobiliara conform CF 38698-C1-U2 Resita, Doman, nr.142, Ap.2, compusa din: CAD 38698-C1-U2. Subapartament 2 la casa, camera, bucatarie, baie, hol= 45mp, din folosinta comuna revin 57 mp. teren. Data constructiei - 1920.
	Proprietar	STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	Orașul: Resita judetul Caras-Severin, Doman, nr.142, Ap.2, CP 320003

4. DECLARAREA VALORII



**VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ
PRIN METODA VENITURILOR****6.500 EURO
ECHIVALENT 32.337 LEI****VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Vanzare-cumparare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	12.07.2024
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,9749 LEI 12.07.2024
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către ing. Potocean Dorel la data de 12.07.2024
DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Descrierea proprietatii, conform CF 38698-C1-U2, Resita- camera, bucatarie, camara 45 mp.; Proprietar : STATUL ROMAN.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA FISCALA	Suprafața înregistrată în documentația fiscală: Apartament la casa, regim de inaltime P, in suprafata construita de 45,00 mp., din folosinta comuna revin 57,00 mp. teren
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Suprafata construita 45 mp. ▪ Aspect ingrijit, utilități complete etc.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<u>Ingrijit</u>
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Urbana : zona C
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -Doman, str.Principala ▪ Calitatea rețelelor de transport: pietruit, balast de rau
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier rezidential de , case si vile În zonă se află ▪ Rețea de transport în comun la o distanta medie ▪ Unități comerciale la o oarecare distanta.
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>nu</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	▪ Poluare redusa
AMBIENT	▪ Liniștit ▪ Trafic auto redus
CONCLUZIE PRIVIND ZONA	Zona de referinta periferica cu amplasare favorabila si dotari edilitare



DE AMPLASARE	bune. Poluare redusa. Ambient in apropierea padurii.
10. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ	
ANUL PIF	▪ 1920
DATE GENERALE	▪ Tipul construcției – apartament la casa ▪ Regim de înălțime – P ▪ Anul construirii – Înainte de 1920 Suprafata Ad = 45,00 mp. ▪ Cartea construcției – nu are ▪ Alte caracteristici (grad de seismicitate a zonei : E , nu are bulina rosie)
CARACTERISTICI	a) Structură: fundatii din piatra; suprastructura zidarie planseu din lemn cu pamant ; inchideri si compartimentari din zidarie b) Acoperiș: sarpanta lemn si invelitoare tabla c) Aspect exterior: ingrijit, d) Aspect interior: ingrijit e) Număr de restanțieri la plata întreținerii: nu este cazul
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generala a imobilului este corespunzatoare Aspect bun, utilități complete etc.
11. DESCRIEREA IMOBILULUI	
BILANȚUL DE SUPRAFAȚĂ	Suprafata Ad = 45,00 mp. Cota teren = 57,00
GRADUL DE CONFORT	
TÂMLĂRIE	▪ Tamplarie: usi metal si ferestre PVC cu termopan.
FINISAJE	▪ Finisaje exterioare : pereti tencuiti si driscuiti, ▪ Pardoselii: gresie ▪ Tamplarie - interioara usi lemn, exterioara usa de la intrare metal, ferestre PVC cu termopan ▪ - Starea actuala : ingrijit
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale; ▪ Curenți slabi - fara
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Instalații întreținute; ▪ Centrata lemn. ▪ Soba teracota
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ Din rețeaua orasului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Fara
12. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	



DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața locuitorilor rezidențiale
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială de apartamente, case, vile ▪ Din punct de vedere edilitar: în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oraș , zona cu economie în stagnare somaj ridicat
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	Limitata
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În creștere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Echilibru
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 100 Euro/ mp ▪ Maxim: 800 Euro/ mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 1 euro/mp / lună ▪ Maxim: 8 euro/ mp / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Piața este în echilibru ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor și chiriei etc.

13. EVALUARE

13. Reglementari și cadru legal	
Standardele de evaluare ANEVAR 2017	SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general) Standarde generale ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102); ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103); Standarde referitoare la active ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); Aplicații ale evaluării ▪ SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310); Ghiduri metodologice de evaluare ▪ GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului; ▪ GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile; Glosar IVS 2017
Cadru legal	▪ Legislația națională în vigoare la data evaluării
Alte reglementări	▪ Publicații de specialitate ANEVAR, IROVAL, MATRIX Rom etc.

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe



În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda comparatiilor directe

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	6.040 EURO ECHIVALENT 30048 LEI
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.3. Evaluare prin metoda costurilor

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piață prin metoda costurilor

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	NU
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4. Evaluare prin metoda capitalizării / actualizării venitului generat pentru anexa (chirie)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PE BAZA CAPITALIZĂRII / ACTUALIZĂRII VENITULUI GENERAT	6500 EUR Echivalent 32337 Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului raportului și a celor care au



- obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care situația de fapt și drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
 3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului prin documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, carti funciare, registre agricole, etc. iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat, este legal și valabil, ca poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și ca aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlu de proprietate este valabil) și responsabil.
 4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele de mediu, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și / sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința veridicității și acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
 11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
 12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare sunt rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.



13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietatii, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse: site www.storia.ro și www.lajumate.ro
- Rata de capitalizare a fost determinată conform informațiilor de pe piața site www.storia.ro și www.lajumate.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesional. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	6.500 EURO ECHIVALENT 32.337 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR

POTOCEAN DOREL VASILE



ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin metoda Comparatiilor
ANEXA Nr. 2:	Determinarea valori prin metoda veniturilor
ANEXA Nr. 3:	Rata de capitalizare
ANEXA Nr. 4:	Foto
ANEXA Nr. 5:	Comparabile
ANEXA Nr. 6:	Carte Funciara
ANEXA Nr. 7:	

Anexa 1

Abordarea prin piata / Grila datelor de piata
Analiza pe perechi de date

Elemente descriptive:	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare de oferta / tranzactie (Eur)	?	18.000 €	13.500 €	65.000 €
Numar camere apartament:	2	2	2	5
Suprafata construita (mp) apartament:	45	75,00	45,00	238,00
Pret de oferta / tranzactie (Eur/mp)		240 €	300 €	273 €
Negocierea ofertei		oferta	oferta	oferta
Diminuare pentru negocierea ofertei (%)		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Diminuare pentru negocierea ofertei (Eur)		-3.600	-2.700	-13.000
Valoare dupa negocierea ofertei (Eur)		14.400	10.800	52.000
Ajustari specifice tranzactionarii				
Elemente de comparatie:				
Drepturi de proprietate transmise / conditii de finantare / conditii de vanzare / chelt. necesare dupa cump.	depline	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	10.800	52.000
Conditii de piata	12.07.2024	12.07.2024	12.07.2024	12.07.2024
Ajustare pentru conditiile de piata (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru conditiile de piata (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		14.400	10.800	52.000
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Doman	Muncitoresc	Anina	Staier
		similar	similar	
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	8,00%
Ajustare (Eur)		0	0	4160
Caracteristici fizice:				
Suprafata apt. (mp)	45,00	75	45	233
Ajustare pentru suprafata		0,60	1,00	0,19
Ajustare pentru diferenta supr. (%)		-40,00%	0,00%	-81,09%
Ajustare pentru diferenta supr. (Eur)		-5.760	0	-42.168
Nivel	P	P	P	P
Ajustare pentru nivel (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare pentru nivel (Eur)		0	0	0
Vechime cladire	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980	inainte de 1980
Ajustare vechime cladire (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare vechime cladire (Eur)		0	0	0



proprietate rezidentiala

Utilitati (sistem incalzire, etc.)		CT	Sobe	Sobe
Ajustare pentru utilitati (%)		0,00%	-7,41%	-1,54%
Ajustare pentru utilitati (Eur)		0	-800	-800
Finisaje si facilitati	normal	normal	normal	normal
Ajustare finisaje si facilitati (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare finisaje si facilitati (Eur)		0	0	0
Teren	fara	200 mp.12 eur/mp.	440 mp.10 eur/mp	2446 mp.3 eur/mp
Ajustare teren (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare teren (Eur)		-2400	-4400	-7338
Alte ajustari	camera, bucatarie, baie	camera, buc., Baie, hol, izolatie interioara	dormitor sufragerie, bucatarie, baie, hol	2 camere, baie
Alte ajustari (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Alte ajustari (Eur)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (Eur):		-8160	-5200	-46146
Pret ajustat (Eur)		6.240	5.600	5.854
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (Eur)		0	0	0
Pret ajustat (Eur)		6.240	5.600	5.854
Componente reconditionari		fara	fara	fara
Ajustare (%)		-3,21%	-3,57%	-3,42%
Ajustare (Eur)		-200	-200	-200
Pret ajustat (Eur)		6.040	5.400	5.654
Ajustare neta		-8.360	-5.400	-46.346
Ajustare neta %		-46,44%	-40,00%	-71,30%
Ajustare bruta		8.360	5.400	54.666
Ajustare bruta %		46,44%	40,00%	84,10%
Numar ajustari				
VALOARE PROPUSA (Eur)	6.040 €			
rotunjit	6.040 €			
Curs BNR Eur/Lei la 04.10.2023	4,9749			
VALOARE PROPUSA (Lei)	30.048 lei			
			134 eur/mp	



ANEXA 2 Metoda veniturilor (in conditile remediat si modernizat)

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
Suprafata utila (mp)	45,00
Chiria lunara unitara (EUR/mp/luna)	1,00
Chiria lunara (EUR/luna)	45
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)	540
Total VBP (eur/an)	540
Grad de ocupare - 12 luni pe an	100,00%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)	540
Total VBE (EUR/an)	540
Cheltuieli exploatare	4% 22
Costuri reamenajare (reparatii)	
Venit net efectiv (EUR/an)	518
Total VNE (EUR/an)	518
Rata de capitalizare	8,00%
Valoare randament (EUR)	6.480 €
Valoare randament (EUR), rotunjit	6.500 €
	32.337
Valoare randament (LEI)	lei
Curs BNR Eur/Lei la 04.10.2023	4,9749

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE			
COMPARABILE:	A	B	C
Oferte: chirie lunara solicitata:	100	250	150
Venit Brut Potential (EUR/an)	1.200	3.000	1.800
Grad de neocupare (5% din VBP)	240	600	360
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	960	2.400	1.440
Cheltuieli aferente proprietarului (4% din VBE)	38	96	58
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	922	2.304	1.382
Oferte: Valoarea solicitata a proprietatii (EUR):	18.000	13.500	65.000
Rata de capitalizare (%)	5,12	17,07	2,13
Rata de capitalizare medie (%)	8,10		
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare:	8,00		



ANEXA 4 FOTO





ANEXA 5 COMPARABILE

Lista comparabile								
Nr crt	Tip	Localizare	Sc	Pret oferta	Etaj	An PIF	Data anunt	Scurta descriere
1	apt.	Muncitoresc	75	18.000 €	P	inainte de 1980	12.07.2024	Vand apartament la casa, camere si baie, Muncitoresc
2	apt.	Anina	45	13.500 €	P	inainte de 1980	12.07.2024	Vand apartament la casa doua camere si baie, Anina
3	apt.	Staier	238	65.000 €	P	inainte de 1980	12.07.2024	Vand apartament la casa cinci camere si baie, Steier
4	apt.	Muncitoresc		100,00	eur luna	similar	12.07.2024	
5	apt.	Anina		250,00	eur luna	similar	12.07.2024	
6	apt.	Staier		150,00	eur luna	similar	12.07.2024	

proprietate rezidentiala

7/15/24, 10:48 AM

Anina Casa (De Vacanta) Zona Muntoasa, 18.000 eur - Lajumate.ro



Autentificare Creare Cont

Resita, Caras-Severin
Acum o săptămână

18.000 EUR



Zona	Central	Număr camere	3
Suprafață utilă (m²)	75	An finalizare construcție	1985
Suprafață teren (m²)	200	Stare proprietate	Bună

7/15/24, 10:44 AM

Anina, Casute de Weekend la limita cu padurea, 13.500 eur - Lajumate.ro



Autentificare Creare Cont

padurea
Resita, Caras-Severin
Acum o zi

13.500 EUR



Zona	Central	Număr camere	2
Suprafață utilă (m²)	45	An finalizare construcție	1970
Suprafață teren (m²)	440	Stare proprietate	Bună
Clasă energetică	B		

Marian Telescu
CREATOR

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Sosea

Resita, Caras-Severin
Acum o zi

65.000 EUR



Zona	Central	Număr camere	5
Suprafață utilă (m²)	238	An finalizare construcție	1950
Suprafață teren (m²)	2446	Stare proprietate	Bună
Clasă energetică	B	Mobilat/Utilizat	Complet

Marian Telescu
CREATOR

SALVEAZĂ ANUNȚUL

proprietate rezidentiala

ANEXA 6 Carte Funciara



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38698-C1-U2 Reșița

Nr. cerere 44979
Ziua 03
Luna 07
Anul 2024

Cod verificare
10017007721



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 869 Doman

Adresa: Loc. Doman, Nr. 142, Ap. 2, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A. Part de folosință indiviză fortată. 1 Terenul pe care este construit imobilul cu suprafața totală de 710 mp, din care: a) suprafața de teren pe care s-au construit apartamentele de la parter=266,00 mp, 2. Curte=49,00 mp, din care revine: ap. 1=177,50 mp, ap. 2=127,80 mp, ap. 3=149,10 mp, ap. 4=255,60 mp. Suprafața de teren atribuită în folosință: ap. 1=79 mp, ap. 2=57 mp, ap. 3=66 mp, ap. 4=113 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38698-C1-U2	45	34,04	57/315	127.80 / 710.00	Apartament nr. 2 compus din: cameră, hol, baie. Din părțile de folosință comună îi revine cota de 57 mp teren

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1870 / 09/04/1997 Act nr. 0: B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin CONSTITUIRE, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 869 Doman)	A1
44979 / 03/07/2024 Inscris Sub Semnatura Privată nr. 1, din 03/07/2024 emis de Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 37747, din 24/04/2024 emis de Primăria Reșița; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 3, din 03/07/2024 emis de Canceal Vasile; Act Administrativ nr. 25585, din 12/03/2024 emis de BCPI Reșița; Inscris Sub Semnatura Privată nr. 2, din 03/07/2024 emis de Canceal Vasile; se notează - actualizarea informațiilor tehnice UI imobilului 38698 - B3 C1-U2 conform documentației recepționată în data de 04.07.2024 de OCPI C-S	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 38698-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Reșița

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Doman, Nr. 142, Ap. 2, Jud. Caraș-Severin

Părți comune: A. Part de folosință indiviză fortată. 1 Terenul pe care este construit imobilul cu suprafața totală de 710 mp, din care: a) suprafața de teren pe care s-au construit apartamentele de la parter=266,00 mp, 2. Curte=49,00 mp, din care revine: ap. 1=177,50 mp, ap. 2=127,80 mp, ap. 3=149,10 mp, ap. 4=255,60 mp. Suprafața de teren atribuită în folosință: ap. 1=79 mp, ap. 2=57 mp, ap. 3=66 mp, ap. 4=113 mp.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	38698-C1-U2	45	34,04	57/315	127.80/710.00	Apartament nr. 2 compus din: cameră, hol, baie. Din părțile de folosință comună îi revine cota de 57 mp teren

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Bogdan Nicolae MATICHESCU



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Lucian Căpăc BUCUR